



# Swiss Life Living + Working

## Gesetzliche Verpflichtung zur Einführung weiterer Liquiditätsmanagementtools

Diese Information dient nur zur internen Verwendung. Eine Weitergabe an bzw. eine Verwendung gegenüber Kunden ist nicht gestattet.



### Überarbeitung der AIFM-Richtlinie

In der heutigen Ausgabe der Beraterinfo beschäftigen wir uns mit der Regulatorik und gehen folgenden Fragen nach: Was verbirgt sich hinter den Liquiditätsmanagementtools (LMTs)? Ab wann und für wen gelten diese? Warum werden sie eingeführt? Welchen Nutzen haben die Anleger? Welche LMTs werden beim Living + Working übernommen?

Die Überarbeitung der AIFM-Richtlinie (europäische Vorgabe) ist in Deutschland über das „Fondsrisikobegrenzungs-gesetz“ in nationales Recht überführt worden und muss bis 16.04.2026 bereits von den Kapitalverwaltungsgesellschaften für ihre Fonds umgesetzt werden.

Gegenstand der Reform der AIFM-Richtlinie war unter anderem die Einführung von LMTs, um die Interessen zwischen den Anlegern, die ihre Anteile an einem offenen Fonds zurückgeben und solchen, die investiert bleiben, besser auszugleichen.

### Bei den Offenen Immobilienfonds

Für offene AIF ist daher die Verpflichtung in das Gesetz aufgenommen worden, mindestens zwei Pflicht-LMTs aus einem festgelegten EU-Standardkatalog auszuwählen und in den Anlagebedingungen zu vereinbaren.

Für offene Immobilienfonds kommen aus dem Standardkatalog grundsätzlich folgende Instrumente („LMTs“) in Betracht:

- Rücknahmebeschränkung (Gating)
- Verlängerung der Rücknahmefrist
- Rückgabegebühr
- Doppelte Preisfestsetzung oder
- Verwässerungsschutzabgabe

Da der deutsche Gesetzgeber in der Vergangenheit bereits im Zuge der Mindest-Kündigungsfrist, Anteilrückgabe-Aussetzung und Mindesthaltefrist Regelungen zum Liquiditätsmanagement offener Immobilienfonds eingeführt hatte, gilt hier das LMT „Verlängerung der Kündigungsfrist“ bereits als erfüllt.

## Welche zusätzlichen LMTs bei OIFs?

In der Praxis hat sich herausgebildet, dass als weitere LMTs bei Immobilienfonds Rücknahmebeschränkungen (Gating) und/oder Rückgabegebühren in der Branche eingeführt werden.

Bei der Rückgabegebühr (Rücknahmeabschlag) wird ein festgesetzter Prozentsatz von dem an den Anleger auszahlenden Betrag zugunsten des Fonds abgezogen (z.B. 5 %). Die Höhe der Rückgabegebühr orientiert sich an den durch die Transaktionen entstehenden Kosten der Liquiditätsbeschaffung. Die Rücknahmebeschränkung als sog. „Gating“ führt dazu, dass temporär nur ein Teil der zurückgegebenen Anteile tatsächlich bedient wird. Alle Anleger werden in jedem Falle gleich behandelt. Alle zusätzlich eingeführten LMTs sollen eine zeitweise Rücknahmeaussetzung der Anteile verhindern.

## Und beim Living + Working?

Für den Living + Working haben wir uns für die beiden zusätzlichen LMTs „Rücknahmeabschlag bis zu 5 %“ und „Gating“, wenn die offenen Rückgaben höher sind als 8 % des Fondsvolumens, entschieden. Beide LMTs sind „Kann-Elemente“, die dann aktiviert werden können, wenn z.B. aus Verkäufen oder anderen Maßnahmen nicht genügend Liquidität beschafft werden kann, um alle vorliegenden Rückgabewünsche zu bedienen. Auch könnte die Aktivierung sinnvoll sein, wenn durch die einzuleitenden Verkäufe die Rendite des Fonds stark gemindert würde. Oberstes Ziel ist es, durch die Aktivierung eines oder mehrerer LMTs die im Fonds verbleibenden Anleger zu schützen.

## Disclaimer

**Diese Information dient nur zur internen Verwendung. Eine Weitergabe an bzw. eine Verwendung gegenüber Kunden ist nicht gestattet.**

Wertentwicklung berechnet nach BVI-Methode. Ausgabeaufschläge wurden nicht berücksichtigt, Wiederanlage der Ausschüttungen. Bitte beachten Sie: Die frühere Wertentwicklung ist kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung. Diese Wertentwicklungsdarstellung erfüllt nicht die Anforderung an die Darstellung der Wertentwicklung gegenüber Kunden. Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen werden ausschließlich zu Informationszwecken zur Verfügung gestellt und stellen weder ein Angebot zum Kauf oder Verkauf noch eine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Kauf oder Verkauf des dargestellten Produkts dar. Alleinverbindliche Grundlage für den Erwerb von Swiss Life Asset Managers Investmentfonds sind das Basisinformationsblatt sowie die Verkaufsprospekte und Berichte. Die Verkaufsunterlagen für den Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working stehen in deutscher Sprache auf der Homepage [www.livingandworking.de](http://www.livingandworking.de) in elektronischer Form zur Verfügung. Sie können darüber hinaus kostenlos in Papierform unter der Telefonnummer + 49 69 2648642-123 oder per E-Mail unter: [kontakt-kvg@swisslife-am.com](mailto:kontakt-kvg@swisslife-am.com) angefordert werden und stehen auch bei der Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Frankfurt zur Verfügung.

Weitere Informationen erhalten Sie unter:  
[www.livingandworking.com](http://www.livingandworking.com)



## Gesetzlich verpflichtende Einführung weiterer Liquiditätsmanagementtools

### Welche LMTs werden beim L+W eingeführt?

Einführung der zusätzlichen LMTs „Rücknahmeabschlag“ und „Gating“.

### Wann werden diese aktiviert?

Beide LMTs sind „Kann-Elemente“, die nach dem 16.04.2026 aktiviert werden können, wenn z.B. aus Verkäufen oder anderen Maßnahmen nicht genügend Liquidität beschafft werden kann, um alle vorliegenden Rückgabewünsche zu bedienen.

### Was will der Gesetzgeber damit bewirken?

Oberstes Ziel des europäischen Gesetzgebers ist der Anlegerschutz, in dem durch die temporäre Aktivierung eines oder mehrerer LMTs die im Fonds verbliebenen Anleger geschützt werden.

